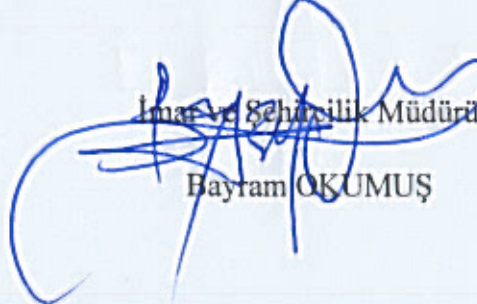


ASKI İLAN TUTANAĞI

Gürsu Belediye Meclisi'nin 05.02.2025 tarihli ve 21 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2025 tarihli ve 871 sayılı kararı ile onaylanan, Gürsu Zafer Mahallesi, 1/1000 ölçekli Alan Yolu Mevkii Uygulama İmar Planı sınırlarında 220 ada 10 parsel numarasında kayıtlı, Özel Spor Tesisi Alanı olarak tanımlı alanın Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası lejantıyla tanımlanmasına ve eşdeğer alanların 223 ada 42 parselde, 223 ada 42 parselde, 223 ada 42 parselin güneyi tescil harici alanda ve 217 ada 3 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde belirlenmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 25.08.2025 – 24.09.2025 tarihleri arasında 30 gün süre ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda askıya çıkartılmış ve <https://www.gursu.bel.tr/> internet adresinde ilan edilmiştir. Ayrıca plan değişikliğine konu alanda 2 adet tabela ile Zafer Mahallesi Şehit Polis Memuru Erol İnce Sokak No:3/a ve Zafer Mahallesi Yeşil Çevre Caddesi No:1 adreslerinde bilgilendirme yapılmıştır.

İş bu tutanak 2 (iki) nüsha olarak düzenlenmiştir.


Dosya Sorumlusu
Taha ŞENTÜRK


İmar ve Şehircilik Müdürü
Bayram OKUMUŞ

...../...../.....Tarihinde askıdan indirilmiştir.
Askı süresi içinde itiraz olmuştur / olmamıştır.

Dosya Sorumlusu
Taha ŞENTÜRK
Şehir Plancısı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Karar No :871

Özeti: Gürsu Belediyesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 16., 2. dönemin 7. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 37. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.02.2025/217 tarih ve sayılı kararları ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Gürsu Belediye Meclisinin Meclis Kararının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Karar:

1) 05.02.2025 tarihli ve 21 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna**,

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu raporda belirtilen imar planı değişikliklerinden 'İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Gürsu Belediye Meclisinin, 05.02.2025 tarihli ve 21 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna**,

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Almet Alperen AYDIN
Katip Üye

30.07/2025



T.C.
GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



Esas No : 2025/121
Karar No : 21
Karar Tarih : 05.02.2025

ÖZETİ : Gürsu, Zafer Mahallesi, 220 ada, 10 parsel numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

KARARA KATILANLAR

Meclis Başkanı : Mustafa IŞIK
Meclis Katip Üyeleri : Mert BADAY, Ümmü Gülsüm POLAT
Meclis Üyeleri : Şenol TOP, İbrahim TÜRKAN, Hakan ŞENER, Samet USLU, Hakan ARSLANOĞLU, Sedat ÖKTEN, İsmail ŞENOL, Gökhan BERBER, Ali İhsan YAYLACI, Ergün KOCAEFE, Secehettin SÖNMEZ, Halil İbrahim BAYRAK, Bilgin ŞAHİN, Kasım AYKUL, İlyas YILDIZ, Muhammed GÜNAY, Ramazan PELİT, Mehmet Remzi ŞİPER, Serdar VARDAR, Ahmet DEMİRCİ, Ali HAMZAÇEBİ, Şenol AMİL, Süleyman KAYA, Kazım AKTÜRK, Ali Yaşar DEMİREZEN, Memet KARALI, Celal AKDOĞAN

32 Üye tam sayısına sahip Gürsu Belediye Meclisi; 2024-2029 Seçim Döneminin 05/02/2025 tarihli Şubat ayı olağan toplantısının birinci birleşimi, birinci oturumunda, Meclis Başkanı Mustafa IŞIK Başkanlığında 29 Meclis Üyesi ile hazır bulunarak Belediye Meclis Salonunda toplanmış olup;

İmar Komisyonu'nun; "04.12.2024 tarih, 121 Esas, 167 Karar numarası ile komisyona havale edilen "Gürsu, Zafer Mahallesi, 220 ada, 10 parsel numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" konusu ile ilgili raporu ele alındı.

GÜRSU BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisinin 04.12.2024 tarih, 121 Esas, 167 Karar numarası ile komisyonumuza havale edilen "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" talebi incelenmiş olup;

Gürsu, Zafer Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Alan yolu Mevkii Uygulama İmar Planı sınırlarında, 220 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı, Özel Spor Tesisi Alanı olarak tanımlı alanın Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası lejantıyla tanımlanmasına ve eşdeğer alanların 223 ada, 42 parselde, 223 ada, 42 parselin güneyi tescil harici alanda ve 217 ada 3 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde belirlenmesine yönelik hazırlanan imar plan değişikliğinin uygun olduğuna komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Meclise saygıyla sunulur. 29/01/2025

Konunun Mecliste Görüşülmesi Sonucunda; Rapor yukarıda yazılı olduğu gibi meclisi okunmuş olup; "Gürsu, Zafer Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Alan yolu Mevkii Uygulama İmar Planı sınırlarında, 220 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı, Özel Spor Tesisi Alanı olarak tanımlı alanın Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası lejantıyla tanımlanmasına ve eşdeğer alanların 223 ada, 42 parselde, 223 ada, 42 parselin güneyi tescil harici alanda ve 217 ada 3 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde belirlenmesine yönelik hazırlanan imar plan değişikliğinin uygun olduğuna" dair rapor, komisyondan geldiği şekilde, 5393 sayılı Belediye Kanunu' nun 18/b maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu' nun 8/b maddesine göre (işaretle oylamada 30 kabul oy) mevcudun oybirliği ile kabul edilerek onanmıştır.

Ümmü Gülsüm POLAT
Katip Üye

Mert BADAY
Katip Üye

Mustafa IŞIK
Meclis Başkanı
05.02.2025





GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ, ZAFER MAHALLESİ,
217 ADA 3 PARSEL, 220 ADA 10-11 PARSELLER, 223 ADA 42 PARSEL
223 ADA 42 PARSELİN GÜNEYİ TESCİL HARİCİ ALANA (ESKİ 223 ADA
43-44 PARSELLER) İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161083557



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Atlıyayın Mah. Uğur Mumcu Bulvarı,
Karya Özlüce İş Merkezi, No: 20/A, A
Blok, K: 1 D: 8 NİLÜFER-BURSA
Nilüfer VD. Vergi No: 6211035389
Mersis No: 08110253890001
Tic/Şah: 0224 413 11 00 Cemi: 0227 280 91 54

Murat İLKME
Şehir Planlama
Oda Sicil No: 3322
Dip. No: 083 (D.E.U)

TURGUT YALKI
BURSA BÜYÜKŞEHİR PLANLAMA
Oda Sicil No: 271 Büro Fesih No: 1610047
Dip. No: 0011 1971/001
Konak Mah. Meriç Bulvarı No: 10/1
Tic: 0 224 234 99 75 / Şah: 0224 234 99 75 / 40 NİLÜFER/BURSA



Ümmü GÜLSÜM POLAT

Katip Üye

Mert BADAY

Katip Üye

Gürsu Belediye Meclisi'nin 05/02/2025
tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mustafa İŞİK
Gürsu Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17.12.2025 tarih ve 871 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Zafer Mahallesi, 217 ada 3 parsel, 220 ada 10-11 parseller, 223 ada 42 parsel 223 ada 42 parselin güneyi tescil harici (eski 223 ada 43-44 parseller) alanı kapsamaktadır.

217 ada 3 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 22573,51 m² yüzölçümüne, 220 ada 10 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 2496,00 m² yüzölçümüne, 220 ada 11 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 8974,00 m² yüzölçümüne, 223 ada 42 parsel tapuda "futbol sahası ve yeşil alan" vasfında olup 27592,93 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan ise 68393,71 m²'dir.**

1/1000 ölçekli Gürsu Revizyon Uygulama İmar Planında; 220 ada 10-11 parseller "**Özel Spor Tesisleri Alanında**", 223 ada 42 parsel "**Spor Tesisleri Alanında**", 217 ada 3 parsel "**Belediye Hizmet Alanında**", 223 ada 42 parsel güneyindeki tescil harici alan ise "**Park Alanı ve Yol Alanında**" kalmaktadır.

Gürsu İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün 02.12.2024 tarih 2024120215234666096 sayılı yazısında "**...220 ada 10 parselde 2496,00 m² yüzölçümlü ve mülkiyeti Hazineye ait taşınmazın; İfraz, Tapu Tescil işlemleri tamamlanarak, İlçe Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası yapılmak üzere İçişleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına 2 yıl süreli olarak tahsis edildiği bildirilmiştir. Bahse konu taşınmaz ile ilgili olarak; İmar Planında Özel Spor Tesisleri alanında kalan taşınmazın, Yatırım Programına teklif edilebilmesi için plan tadilatı yapılarak, Emniyet Hizmet Alanına alınması...**" talep edilmiştir.

Gürsu Emniyet İlçe Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda bölge ihtiyaçları doğrultusunda 220 ada 10 parselde Emniyet Hizmet Binası yapılabilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; "**220 ada 10 parsel Özel Spor Tesisleri Alanından çıkarılarak, Emsal 1,50 – Yençok 4 kat, yoldan 10 metre, tarım alanından 5 metre, diğer komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Resmi Kurum Alanı (Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası) alanına çevrilmiş, 220 ada 11 parseldeki Özel Spor Tesisleri Alanında yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 10 metre, tarım alanından 5 metre, komşu parsellerden 3 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. Üzerinde Gürsu İlçe Stadinin olduğu 223 ada 42 parseldeki Spor Tesisleri Alanı güneye doğru büyütülmüş, doğu cephesinden 3 metre, diğer cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış, 223 ada 42 parselin güneyindeki 7 metrelik yol hattı 10 metre olarak düzenlenerek dönüş kulpu yapılmış, park alanı tekrar düzenlenmiştir. 217 ada 3 parselin batı tarafı Belediye Hizmet Alanından çıkarılarak Park Alanı olarak düzenlenmiş, imar hatları ile kadaströ hatları arasındaki uyumsuzluklar düzeltilmiştir.**"

| ALTYAPI ALANLARI | | NÜFUS GRUPLARI |
|---------------------------------------|---|---|
| EĞİTİM TEŞİSLERİ ALANI | | Anaokulu |
| | | İlkokul |
| | | Ortaokul |
| | | Genel Lise |
| | | Yatılı Lise |
| | | Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise |
| | | ÖZGÜNLEŞTİRİLMİŞ |
| | | Rehabilitasyon ve Rehabilitasyon Merkezleri |
| | | Yüksek Eğitim Merkezi |
| | | Okulda Yaşam Enstitüsü |
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR | B. ÇEVRE SINIRLARI DİKKETİNE ALINILAN YAPILAN PLANLAMA ALANLARI | Çocuk Bahçesi |
| | | Park |
| | | Meydan |
| | | Semi Spor Alanı |
| | | Botanik Park |
| | | Mesire Yeri |
| | | Rekreasyon |
| | | Hayvanat Bahçesi |
| | | Kent Ormanı |
| | | Ağaçlandırılacak Alan |
| SAĞLIK TEŞİSLERİ ALANI | B. SINIRLARI DİKKETİNE ALINILAN YAPILAN PLANLAMA ALANLARI | Fuar, Panayır ve Festival Alanı |
| | | Hipodrom |
| | | Aile Sağlık Merkezi |
| | | Basamak Sağlık Teşisleri |
| | | Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi |
| | | Doğum ve Çocuk Bakım Evleri |
| | | Devlet Hastaneleri |
| | | İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri |
| | | Rehabilitasyon Hastaneleri |
| | | Sağlık Kampüsleri |
| SOSYAL ve KÜLTÜREL TEŞİSLER ALANI | | Küçük ibadet yeri |
| | | Orta ibadet yeri |
| | | Büyük ibadet yeri ve külliyesi |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| İBADET YERİ | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç) | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11.maddesinde; "...İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmü yer almaktadır.

Yandaki tablo Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablosudur. Yukarıdaki yönetmelik hükümlerinden de anlaşılacağı üzere tabloda yer alan fonksiyonlar imar planında sosyal donatı alanı kabul edilmektedir. Resmi Kurum Alanı ve Belediye Hizmet Alanı bu tabloda yer almadığından donatı alanı sınıfına girmemektedir.

Nitekim altta açıklamasına yer verilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 9.4.2020 tarih ve E.81384 sayılı görüş yazısında bu duruma açıklama getirmiştir.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 73071928-305.99-E.81384
Konu : İmar Planı Değişikliklerinde Eyleme Alan Ayrılması
09.04.2020

İli : 4) Bakanlığımıza (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 06.02.2018 tarihli ve 73071928-305.99-E.23292 sayılı yazıdır.
MİTMMOB Şehir Planlama Odası Bursa Şubesi'nin 16.01.2020 tarihli ve 16.20.63 sayılı yazısı.

İli (b) yönü ile; 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 13. maddesinde değişiklik yapılarak Düzlemce Otantik Payman (DOP) 449'e çıkarılmış, Belediye Hizmet Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Rekreasyon Alanı ve DOP ile düzenlenmeye tabi olacak alanlar içerisinde yer aldığı; aynı Kanunun yürürlüğe girmesiyle imar planlarında özel mülkiyette olan ve imar uygulaması gerçekleştirilmemiş bölgelerde Rekreasyon Alanı olarak tarifli alanların, büyük ölçüde Belediye Hizmet Alanı gibi alanlara kaldirilmesi gibi alan değişikliklerinin gündeme gelmeye başlamış olduğu; ilin (a) yazısında "Sosyal Altyapı Alanları" kapsamında ayrılmış "Belediye Hizmet Alanı" kullanım için Yönetmelik ekindeki EK-2 tablosunda herhangi bir alan standardı getirilmemiş olduğundan eyleme alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı; İmar Kanunu "Sağlık Teşisi Alanı" için eyleme alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı; İbade alanları yer verilerek, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari standartlar ve alan büyüklüklerine ilişkin EK-2 Tablosunda herhangi bir değişiklik yapılmadığı; deyimden Belediye Hizmet Alanlarına ilişkin kalan herhangi bir standart bulunmadığı; görüşülerek sorulmuş ihtiyacı karşılamak için, hazırlanan plan/plan değişikliğinde Belediye Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı, Ağaçlandırılacak Alan gibi DOP ile düzenlenmeye tabi olan alanların kaldirılması/azaltılması durumunda eyleme alan ayrılması gerekli görülmüş olduğu hususunda görüşünüzü rica ederiz.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin (MPYY) ekinde yer alan "EK-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda değiştirilen asgari standartlar ve alan büyüklükleri yapım ve mekân kalitesi bakımından "planlanmayan" konuma olduğu, buna ek olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 13. maddesinde belirtilen DOP esaslı DOP'ın elde edilerek kullanılması ile "imar uygulamasız" konuma olduğu hususunda bilginizi sunarız.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 73071928-305.99-E.81384
Konu : İmar Planı Değişikliklerinde Eyleme Alan Ayrılması
09.04.2020

Bu itibarla, ilin (a) yazısında yapılan açıklamaları dikkate alarak bir husus bulunmamakta olup, yinede gerekirse EK-2 Tablosunda yer alan kullanımlara ilişkin eyleme alan ayrılması gerektiği değerlendirilmektedir.

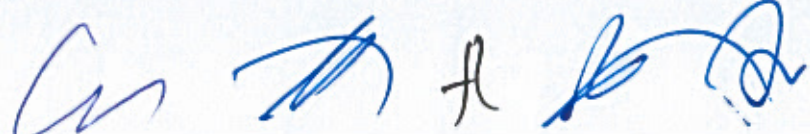
Diğer yazıda, 3194 Sayılı İmar Kanununun 13. maddesinin 3. fıkrasında, "Düzlemce otantik payman, düzenlenmeye tabi bulunan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, atölye, çocuk bahçesi, yeşil alan, ibadet yeri ve kütüphane, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı deyimden yasadışı eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semi spor alanı, ağız ve diş sağlığı merkezleri ve diğerleri, sosyal ve kültürel alanlar, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel mülkiyette bulunan ve imar uygulaması yapılmamış bölgelerde Rekreasyon Alanı olarak kullanılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılacak parklar ve mesire alanları gibi önemli hizmet alanlarında eyleme alanı ve bu alanlarla ilgili standartlar ile ilgili standartlar kullanılmamalıdır." hükmü yer almaktadır. Bu maddede ayrıca yazılmamış Yönetmeliğin de önemli hizmet alanlarının hangi kullanımlarda olacağına yer verilmemiştir. Buna göre DOP'ın oluşturulan alanlara önemli hizmetler ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılmayacağı anlaşılmaktadır.

Ayrıca, Danıştay 6. Dairesinin konu ile ilgili kararlarında da anlaşıldığı üzere, DOP'ın oluşturulan alanların özel mülkiyete konu edilmesinden önce, DOP'ın oluşturulacak alanların kullanım amaçlarına değiştirilmeden önce bu alanların, Kanunda belirtilen diğer düzenlemeye tabi bulunan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan önemli hizmet ve kamu alanlarına ihtiyacı dışında kullanılmaması, yani DOP olarak belirlenen alanların, sadece Kanunda belirtilen amaçlarla kullanılmasına imkânın bulunduğu değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda, ilin (b) yanıda bahsedilen Belediye Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı, Ağaçlandırılacak Alan gibi MPYY EK-2 Tablosunda yer alan alanlarda önemli hizmet kullanılmalarına ayrılan alanların arazi ve arazi düzenlemesine konu edilerek DOP'ın elde edilmiş olması durumunda, bu alanların kaldirılması/azaltılmasına yönelik imar planı değişikliklerinde eyleme alan ayrılması gerektiği, arazi ve arazi düzenlemesine konu edilmesinin halinde ise eyleme alan ayrılması gerek olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilginizi rica ederiz.

Y. Enel KAYAPINAR
Bakan
Genel Müdür



Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 220 ada 10 parselin Özel Spor Tesisleri Alanından, Resmi Kurum Alanına çevrilmesi sonucu azalan spor alanı, 223 ada 42 parseldeki Spor Tesisleri Alanının güneye doğru bütüylmesi ile karşılanmış, 223 ada 42 parselin güneyindeki tescil harici alanda yer alan Park Alanında meydana gelen azalma, 217 ada 3 parselin bir bölümünün Belediye Hizmet Alanından, Park Alanına çevrilmesi ile karşılanmıştır. Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablosuna göre donatı alanı kabul edilen Park Alanında ve Spor Alanında (Özel Spor Tesisleri Alanı + Spor Tesisleri Alanı) azalma meydana gelmemiş, Belediye Hizmet Alanında 912,55 m² azalma meydana gelirken Resmi Kurum Alanında 2495,82 m² artış meydana gelmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan sosyal ve teknik donatı alanlarına ilişkin herhangi bir azaltıcı işlem yapılmadan, Gürsu İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda 220 ada 10 parsel Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binasının yapılması için gerekli imar planı düzenlenmesinin yapılmasıdır.

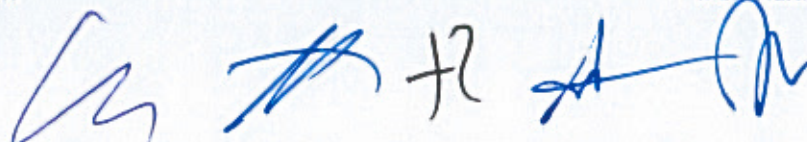
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

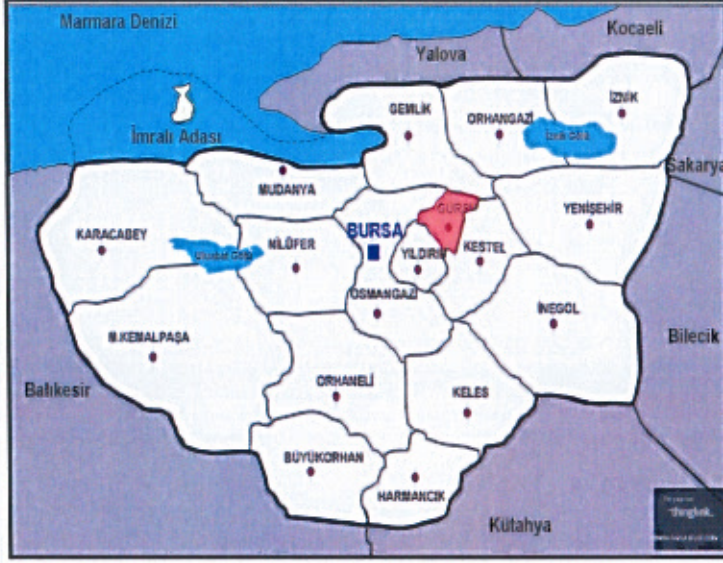
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa 40° batı boylamları ile 29° kuzey enlemleri arasında Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Doğuda; Bilecik ve Adapazarı, kuzeyde; İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi güneyde Eskişehir ve Kütahya, batıda ise Balıkesir illeriyle çevrilidir.

İl ölçeğinde yüz ölçümü göller hariç 10.421,87 km²'dir. İl nüfusu 2024 yılında 3.238.618 kişiye ulaşmıştır, 2024 yılında ülke nüfusu 85.664.944 kişiye ulaşırken Bursa, ülke nüfusunun %3,7'sini barındırmaktadır.





Gürsu İlçesi, Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda, 40° 13' kuzey enlemi ile 29° 11' doğu boylamında konumlanmıştır. Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda, kent merkezine yaklaşık olarak 12 kilometre uzaklıkta bulunan Gürsu ilçesi, Bursa-Ankara yolu üzerinde konumlanmıştır. İlçenin yüzölçümü 118 km² olup, deniz seviyesinden yüksekliği 100 m'dir.

| Sıra No. | Mahalle | Yüzölçümü(km ²) |
|----------|--------------------------|-----------------------------|
| 1 | Dışkayaköyü Mahallesi | 37,329 |
| 2 | İğdirköyü Mahallesi | 13,445 |
| 3 | Karahıdırköyü Mahallesi | 7,975 |
| 4 | Kazıklıköyü Mahallesi | 6,428 |
| 5 | Adaköy Mahallesi | 5,568 |
| 6 | Zafer Mahallesi | 4,013 |
| 7 | Hasanköy Mahallesi | 3,914 |
| 8 | Cambazlar köyü Mahallesi | 3,306 |
| 9 | Ağaköy Mahallesi | 3,091 |
| 10 | İpekyolu Mahallesi | 2,862 |
| 11 | İstiklal Mahallesi | 2,411 |
| 12 | Kurtuluş Mahallesi | 1,277 |
| 13 | Yenidoğan Mahallesi | 0,813 |

Gürsu, Yıldırım ilçesine bağlı bir bucak konumundayken 1991 yılında ilçe olmuştur. Gürsu ilçesinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 2024 yılı nüfusu 104.867 kişi olup, nüfus büyüklüğü kriteri açısından Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçeler arasında 7. sırada yer almaktadır.

Yandaki tabloda Gürsu ilçesi idari sınırları içerisinde yer alan mahallelere ilişkin nicel veriler paylaşılmaktadır. Buna göre Gürsu ilçe sınırları dahilinde Zafer, İstiklal, Kurtuluş, Yenidoğan, Adaköy, Ağaköy, Kumlukalan ve Hasanköy, Cambazlar, Dışkaya, Ericek, İğdir, Karahıdır, Kazıklı olmak üzere 14 mahalle bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Zafer Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Planlama alanı Gürsu kent merkezinin kuzeybatısında, Gürsu Belediyesi'nin yaklaşık 5 km kuzeybatı yönünde yer almaktadır. Plan Değişikliğine konu bölgenin yakın çevresinde Şehit Cüneyt Yıldız Devlet Hastanesi, Yeşil Çevre Arıtma Tesisleri, Gürsu Mezarlığı, Bursa İstanbul Anadolu Lisesi, Latif Dörtçelik Meslek ve Teknik Anadolu Lisesi yer almaktadır.





Plan Değişikliğine konu 220 ada 11 parsel üzerinde Futbol Tesisleri, 220 ada 10 parselde bu tesisin otopark ve bahçe bölümü, 223 ada 43 parsel üzerinde Gürsu Şehir Stadı, 223 ada 43 parselin güneyindeki tescil harici alanda Mustafa Hallaç Parkı, 217 ada 3 parsel üzerinde bir bölümünde Gürsu Belediyesi GES tesisleri yer almaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Gürsu, Bursa Ovası'nın doğu bölümü üzerindeki verimli tarım arazileri üzerinde bir ova köyü niteliğinde kurulmuştur. Topraklarının verimliliği, arazinin bol ve verimliliği, ürününün bol ve çeşitliliği Gürsu'yu önemli bir köy yapar.

Bu durum 1950'li yıllardan itibaren sınırlı da olsa göç almasına zemin hazırlamıştır. Bu bağlamda arazi fiyatlarının ucuzluğu, arazinin bolluğu, Bursa-Ankara Karayolu üzerindeki konumu, Bursa kent merkezine yakınlığı, sanayi tesislerin yer seçimi, işlenebilecek tarımsal ürünlerin fazlalığı, denetimin azlığı, kaçak yapılaşmanın imkân dâhilinde olduğu Gürsu, göç edenlerin hedef aldığı bölgelerden biri olmuştur.



Özellikle Doğu Karadeniz, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden göçen insanlar Gürsu'da yerleşirler. Gürsu İlçesi'nin 1950 yılından itibaren sayım yıllarına göre gelişimi incelendiğinde 1950 yılında yapılan nüfus sayımına göre 3422 olan ilçe merkezi nüfusu süreli bir artışla 1960 yılında 3964 kişiye, 1970 yılında 4970 kişiye, 1980 yılında 8755 kişiye, 1990'da 12730 kişiye, 1997'de 20022 kişiye, 2000'de 21518 kişiye ve ADNKS'ye göre 2009 yılında 52333 kişiye ulaşmıştır. Yukarıdaki rakamlardan da anlaşılacağı gibi Gürsu özellikle 1980'li yıllarla beraber yoğun göç dalgasına maruz kalmıştır.

Bursa Kentsel Alanı; Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir. Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde **Gürsu** ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Bursa İlinin toplam nüfusu (2024 ADNKS) 3.238.618 kişidir. Bursa nüfusu bir önceki yıla göre 24.047 kişi artmıştır.

Bursa İli; ülke nüfusunun %3,78'ini oluşturmakta ve nüfus büyüklüğü açısından 4. sıradadır. Toplam il nüfusun erkekler (%50,1), kadınlar (%49,9) oluşturmaktadır. Türkiye'deki nüfus yoğunluğu ortalaması km² başına 108 iken, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 300 kişi düşmektedir. Nüfus bakımından en büyük ilçeler sırasıyla; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, İnegöl, Gemlik ve Mustafakemalpaşa'dır. Yıllık nüfus artış hızı Türkiye'de binde 12,40, Bursa'da %15,9'dir. Bursa İli yıllık nüfus artış hızı bakımından Türkiye ortalamalarının üzerindedir.

Planlama alanının bulunduğu Gürsu İlçesi'nin 2024 yılı nüfusu; 104.867 kişidir. Gürsu İlçesi nüfus artışı yaşanan bir bölgedir. Son 7 yıl içerisindeki nüfus değişimi incelendiğinde ilçe nüfusunda 13528 kişilik nüfus artışı yaşandığı görülmektedir.

Zafer Mahallesi'nin 2024 yılı nüfusu; 22.665 kişidir. Zafer Mahallesi de Gürsu İlçesi ile paralel olarak nüfus artışı yaşanan bir mahalledir. Son 7 yıl içerisindeki nüfus değişimi incelendiğinde mahalle nüfusunda 2886 kişilik nüfus artışı yaşandığı görülmektedir.

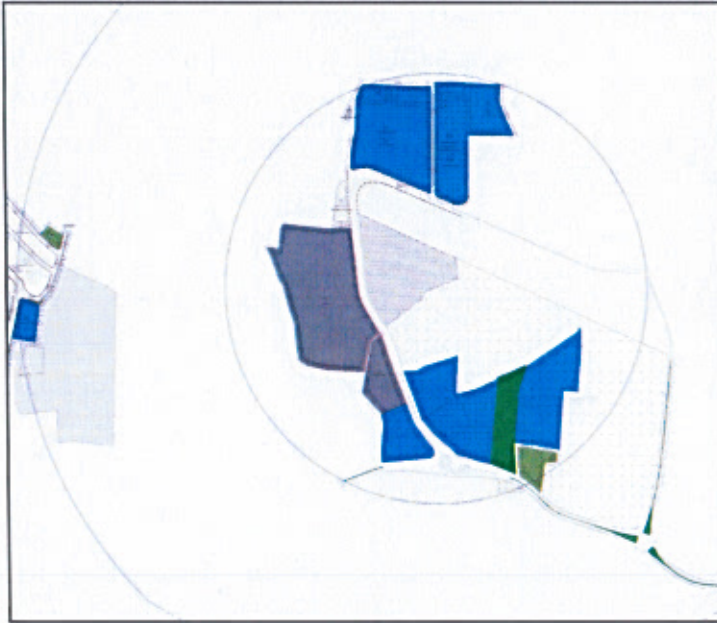
Gürsu, Bursa Ovası'nın doğu bölümündeki verimli tarım arazileri üzerinde kurulmuştur. Bu sebeple bir tarımsal yerleşim birimi olarak kurulmuştur. Ekonomisi uzun yıllar sadece tarıma dayalı kalmıştır. 1980'li yıllardan itibaren ülke ve Bursa ölçeğinde sanayileşme hareketlerinin hız kazanması ile öncelikle tarımsal sanayi bölgede yer seçmiştir. Daha sonra Bursa-İnegöl-Ankara Karayolu ve yakın çevresinde başta tekstil sektörü olmak üzere çeşitli sanayi kuruluşları yer seçmiştir. Bölgede sanayinin yer seçmesi ile ekonomik yapıda değişimler olur ve sektörel dağılım farklılaşır. Önceleri sadece tarıma dayalı olan ekonomik yapı zamanla sanayi sektörüne doğru kaymaya başlar. Sanayinin bölgede yer almasının ardından ise hizmetler sektörü gelişme eğilimine girmiştir.

Tarım sektörünün toplam ekonomik yapıdan aldığı pay süreç içerisinde sürekli azalmış, buna karşın sanayi ve hizmetler sektörünün dalgalanmalarla birlikte artmıştır. Bu durum Gürsu'nun kırsal yerleşim niteliğinden kentsel yerleşim niteliğine doğru gelişim gösterdiğini ortaya koymaktadır.

İlçede bulunan Uludağ Organize Sanayi Bölgesi, ilçe ekonomisi açısından önemli yere sahiptir. Sanayi ve tarım alanlarında önemli ekonomik faaliyetlerin gerçekleştirildiği ilçede, 185 hektarlık alan üzerinde kurulu olan Uludağ Organize Sanayi Bölgesi, istihdam potansiyeli ve Gürsu'nun kalkınmasına olan katkısı dolayısıyla ilçe ve Bursa için büyük önem taşımaktadır.

Çoğunluğu tekstil sektörü olmak üzere, otomotiv ve metal sanayii, içecek ve gıda, petrol ürünleri ve enerji üretimi gibi sektörlerde üretim yapan 233 şirketin faaliyette bulunduğu Uludağ OSB, 12.000 kişilik istihdam kapasitesiyle bölgeye katkı sağlamaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI



Plan Değişikliğine konu bölge çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanları 1/11000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında irdelenmiştir. Bölge kent merkezi dışarısında yer almaktadır.

Planlama alanını çevreleyen 500 metre yarıçapı içerisinde; 3 adet belediye hizmet alanı, 1 adet ortaöğretim alanı, 2 adet özel spor tesisi alanı, 1 adet spor tesisi alanı, 1 adet sağlık tesisi alanı, 2 adet teknik altyapı alanı, 1 adet rekreasyon alanı, 1 adet park alanı bulunmaktadır.

Planlama alanını çevreleyen 1000 metre yarıçap içerisinde; 500 metre yarıçap içerisindeki donatı alanlarına ilave olarak; 1 adet ortaokul alanı ve muhtelif park alanları bulunmaktadır. Bölgenin ulaşım olanakları ve toplu taşıma olan yakınlık değerlendirildiğinde olanaklar genel olarak yeterli durumdadır.

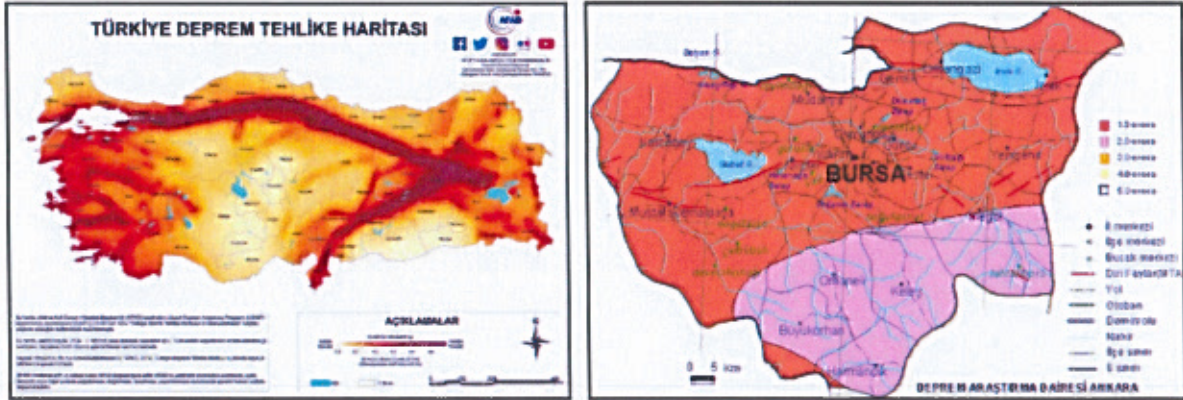
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalınan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

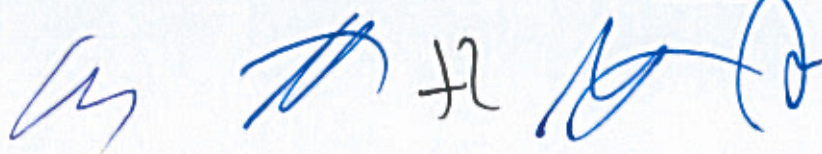
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "**Türkiye Deprem Tehlike Haritası**" na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

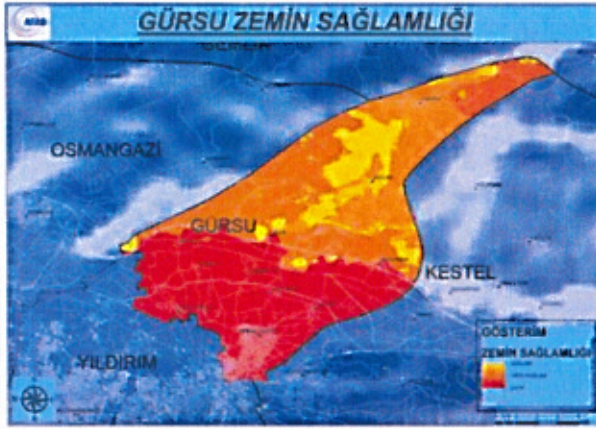
Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

Bölgede afet durumuna ilişkin veriler incelendiğinde, öne çıkan en önemli konu depremseliktir. 1996 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanmış ve halen yürürlükte olan Deprem Bölgeleri haritasında Bursa ilinin büyük bölümü, Gürsu İlçesinin ise tamamı 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Maden ve Tetkik Arama Genel Müdürlüğü tarafından 2012 yılında yayımlanan "Yenilenmiş Diri Fay Hatları" haritasında Bursa ili, Gürsu İlçesi sınırlarının kuzey ve güneyinden geçen aktif fay hatlarının mevcut olduğu görülmektedir.





Çalışma alanı, aktif bir tektonik alan içinde bulunmaktadır. KAF'ın güney kolu inceleme alanının hemen güney dışından geçmektedir, inceleme alanındaki oluşuklar sadece Kuvaterner yaşlı alüvyon çökellerinden oluşmaktadır. Marmara bölgesindeki Kuvaterner havzalarından biri olan bu havza, Bursa Ovası'nın genelinde olduğu gibi tektonik hareketlerle ilişkili olarak gelişmiştir. Buradaki alüvyon çökelleri, kendi içindeki tektonostratigrafik ilişki ve altta gömülü temel kayalarla olan ilişkisi, yapısal jeolojik ve tektonik özellikler ortaya koyularak açıklanacaktır.

Diskordanslar

Çalışma alanında yeni alüvyon ve eski alüvyon arasında bir uyumsuzluk görülmektedir. Ancak, alüvyon oluşukların yerin derinliklerinde temel kayalarla olan uyumsuzluğu bilinmemektedir. Yapılan zemin sondajlar ve sismik çalışmalar, sığ seviyelerin araştırılması amacıyla olduğu için alüvyonun kalınlığını tam olarak saptayabilmek mümkün olmamıştır. Ancak, elektrik çalışmaları ve DSİ'nin yapmış olduğu derin su sondajlarından elde edilen verilere göre, inceleme alanında alüvyonun maksimum kalınlığı, yani temel kayaların başladığı diskordans yüzey derinliğinin yaklaşık 50-60 m olduğu anlaşılmaktadır. Fakat daha önce DSİ tarafından yapılan çalışmalarda bu kesimde alüvyon kalınlığının 100-140 m olduğu belirtilmektedir.

Faylar

Çalışma alanı güney dışından ve çok yakınından KAF'nın güney kolu (Yenişehir-Kestel-Bursa-Ulubat Hattı) geçmektedir. Kuzey dışından ise temel kayalar ile alüvyonal oluşukların sınırında küçük faylar bulunmaktadır, planlama alanının güney kesimi, planlama alanı dışından geçen Kuzey Anadolu Fayı'na daha yakın olduğu için muhtemel bir depremden daha çok etkilenecektir. Uludağ eteklerinin ovayla birleştiği kesimlerde ve ovadaki alüvyon çökelleri içinde de bazı gömülü fayların olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca, belirgin olarak görülememekle birlikte alüvyon çökellerini kesen aktif fayların da varlığı mümkündür. Planlama alanını etkileyebilecek diğer bir fay hattı da Trakya-Eskişehir Fay Zonu'nun Mudanya-Kestel arasında kalan bölümüdür.

Gıda Mektebi 1/147

BÖLÜM 7

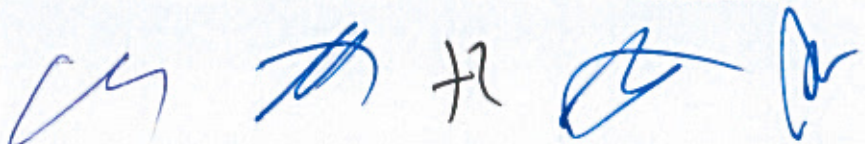
İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Marmara Bölgesi'nin genelinde olduğu gibi, inceleme alanının da içinde yer aldığı Bursa Ovası sanayi ve nüfus bakımından çok yoğundur ve hızlı bir yapılaşma süregelmektedir. Geçmiş yıllarda zemin koşullarının yeterince dikkate alınmamış olması dolayısıyla bina-zemin ilişkisinin çoğu kez iyi kurulmamış olması 17 Ağustos 1999 depremünde çok büyük can ve mal kayıplarının meydana gelmesindeki başlıca nedenlerden biri olmuştur. Gürsu ilçesindeki mevcut yapılaşmada da bu tür eksikliklerin olduğu görülmüştür.

İnceleme alanının jeolojik ve jeoteknik özelliklerinin belirlenmesi amacıyla yapılan araştırmalar sonucunda, arazinin tamamının yerleşime uygunluk bakımından **önlem alınması gereken** bir saha olduğu sonucuna varılmıştır. Bunun nedenleri aşağıda sıralanmıştır:

- İnceleme alanı tümüyle alüvyon çökellerden oluşan çok zayıf bir zemin yapısına sahiptir (zemin grubu D, yerel zemin sınıfı Z4). Dolayısıyla, zemin bilyütmesi büyüktür.
- Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güney kolu olan Bursa Fayı'nın Gürsu'nun hemen güneyinden geçmesi nedeniyle güncel riski yüksek 1. derecede deprem bölgesidir.
- Yeraltı suyunun bol ve seviyesinin çok sığ olması, zemin yapısının genelde daneli ve gevşek olduğu göz önünde bulundurulursa sivilaşma potansiyeli çok yüksektir.

İnceleme alanının tamamı önlem alınması gereken bir saha olarak tanımlandığı için yerleşime uygunluk haritası hazırlamaya gerek görülmemiştir.



BÖLÜM 8 SONUÇ VE ÖNERİLER

Gürsu Ovası yerleşim merkezinin de içinde bulunduğu inceleme alanı (350 Hektar) Bursa Ovası'nın yaklaşık orta kısmında yer almaktadır. Arazi güneyden kuzeye doğru hafif bir eğim (%5 in altında) vardır.

Bursa Ovası, alüvyon çökellerini kapsayan ova çökellerinden meydana gelmiştir. Ova genelinde eski alüvyonların üzerinde yer yer yarılmış ve aşınmış dere yataklarında ince bir seviye halinde yeni alüvyonlar yer almaktadır. İnceleme alanı eski alüvyonlardan oluşmuştur. Çek zayıf bir yapı olarak tanımlanan bu çökeller, inceleme alanının güneyinde 100 m, kuzeyinde ise 140 m civarında kalınlıktadır.

İnceleme alanında yapılan araştırmalar sonucu elde edilen yeraltı yapısıyla ve afet durumlarıyla (depremsellik ve sıvılaşma potansiyeli) ilgili bilgiler şu şekilde özetlenebilir:

- İnceleme alanının güneyinde çakıllı, ortasında kumlu ve siltli, kuzeyinde ise siltli ve killi kumullara egemendir. Ancak, tabakalanması bir düzenlilik göstermemekte ve çakıl ve çakıl çakıl ve kil aralanmaları büyük değişiklikler arz etmektedir.
- İnceleme alanının zemin özellikleri, "Ajet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına göre;

Zemin grubu: B Yerel zemin sınıfı: ZA

olarak değerlendirilmiştir.

- Yeraltı Su Seviyesi (YASS) çok sığ olup yüzeyden derinliği güneyde 8-10 m, kuzeyde ise 1,0-2,0 m civarındadır. Aktış yönü güneyden kuzeye doğru gelişmiştir.
- İnceleme alanının hemen güney dışından KAF'nın güney kolu geçmektedir. Tarifimuzdan Bursa Fayı olarak adlandırılan bu fay Bursa ile Gürsu arasında D-İ3 gidişli ve düşey atımlı. Güneş'ten itibaren KD gidişli ve yanal atımlıdır. En son 1855 te iki büyük deprem yaşanan bölgede, o tarihten beri bu fay hattında büyük bir deprem olmamıştır. Bu itibarıyla, depremsellik bakımından bölgenin güncel riski yüksektir.

- İnceleme alanının yapının çok zayıf (daneli ve gevşek zemin) ve YASS'nin çok sığ olması, zeminin potansiyelinin yüksek olduğunu göstermektedir. Araziye yaygın olarak bulunan siltli topraklar, kumlu silt ve siltli kum tabakaları da sivilaşma potansiyeli yüksek yapılarıdır. Yapılan sivilaşma analizleri ve diğer araştırmaların sonuçları inceleme alanının tamamında sivilaşma potansiyelinin çok yüksek olduğunu ortaya koymuştur. Sismik dalgı hızları ile elektrik iletiriciliği ve SPT değerleri düşük çıkmıştır.
- Arazinin kuzey kısmında, 25-50 cm kalınlıkta ince yumuşak kil bentleri içeren kumlu ve siltli bentler kalın seriler oluşturmaktadır. Düşük plastisiteli siltlerin su içerikleri YASS'nin sığ (1-2 m) olması nedeniyle genellikle Likit Limit değerinden yüksektir ve su tutma kapasiteleridir.
- Muhtemelen bu derinlerde inceleme alanındaki şiddetli ortam sağlam (kayalık) yapılar göre güç kabul olarak 2.0-4.0 kat daha fazla olacaktır. Böyle bir zemin büyütmesinde önemli etkinin yüksek olacağı açıktır.
- İnceleme alanının bir başka problem de çökme ve oturmalara oluşabileceği ihtimalidir. Sismik aktivite sonucu gevşek yerleşimli daneli zeminler sarsıntı sonucu sığa oturarak zemin yüzeyinde oturma ve çökmelere neden olabilir. Böyle bir durumda binalar büyük hasar göreceklerdir. Oturma ve çökmelerin oluşabileceği alanlar, arazinin güneyde batı tarafındaki alan ve güneydoğu ile kuzeydoğu kısımları arasında kalan alanlardır. Ayrıca, arazinin kuzey kısmında, kumlu ve siltli kalın tabakalar arasında bent şeklinde yer alan yumuşak killerde, sismik aktivite sonucu oturmalara oluşabileceği gibi, aktivite olmasa da uzun zaman içinde konsolidasyon oturmaları olabileceği söz konusudur. Kil tabakaları sismik aktivite olduğunda gevşek daneli zeminlerde deşajı da engelleyecektir.

Bu bilgiler ışığında, inceleme alanının yerleşime uygunluğu değerlendirildiğinde, tüm sahaların yapılaşma sürecinde **önlem alınması gereken alan** olduğu anlaşılmaktadır. Burada yapılaşmaya gidildiğinde, alınması gereken önlemler ve öneriler aşağıda sıralanmıştır:

- Binalar en az 2 kat olarak inşa edilmelidir.
- Yüksek düzeyde sismikten kaçınılmalıdır.
- Projeler için uygun uygulamalıdır.

69



- Yapılacak her binanın bulunduğu parsel için ayrıntılı bir zemin etüdü yapılmalı ve elde edilen sonuçlara göre kullanılacak zemin işleme yöntemleri doğru seçilmelidir.
- Eğer zeminde çakıllı, kumlu siltlerden oluşan daneli yapılar egemense bina yapımından önce taş kolonlar (vibroflasyon yöntemi ile) oluşturulmalıdır. Böylece, sıvılaşmaya ve oturmalara müsait gevşek daneli tabakalar sıkıştırılmak suretiyle önlem alınmış olacaktır.
- Eğer zeminde killi silt ve siltli kil gibi ince daneli tabakalar egemense taş kolon kullanılmaz. Bu durumda, binaların kazıklı temel üzerine oturtulması tavsiye edilir.
- Binaların temelleri iki yönlü mütemadi veya radye temel olarak tasarlanmalıdır.
- Bina temellerinin oturma alanları mümkün mertebe geniş tutulmalıdır.
- İnceleme alanının güney kesimlerinde YASS' nin nispeten derin olduğu yerlerde bodrum kat yapılması uygundur.



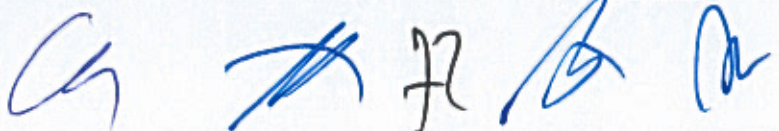
Prof. Dr. Simav BARGU
İ.Ö. MÜH. FAK. JEOLJİ MÜH. BÖL.



Doç. Dr. İlhan OSMANŞAHİN
İ.Ö. MÜH. FAK. JEOFİZİK MÜH. BÖL.



Araş. Gör. Yük. Müh. Sadık ÖZTOPRAK
İ.Ö. MÜH. FAK. İNŞAAT MÜH. BÖL.





BURSA
Gözetim

[Signature]
Harun ÖZTASCI
Jeolojik Müh.

[Signature]
Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Y. Müh.

[Signature]
Sevketin AYÇİÇEK
İmar Planına Ekstra Jeolojik
ve Jeoteknik Etüt Sor.

Kuzey Anadolu Fayının bir kolu sahanın hemen güneyinden geçmekte, saha D grubu ve Z4 sınıfı gevşek alüvyonel çökellerden oluşmuş ve yapılan hesaplamalarda sıvılaşma riski taşıdığı anlaşılmış olup, 2 kattan fazla yapılaşmaya izin verilmemesi, 2 katlı aşan yapıların ve mevcut yapı stokunun durumlarının gerektiğinde jeoteknik etütler de yaptırılarak zemin-yapı iyileştirilmesi veya takviyesi yapılarak korunması gerekmektedir.

[Signature]
Ekrem DEMİRBAŞ
Jeolojik Etüt ve İnceleme
Şube Müdürü 14/08/2000

[Signature]
7269 Sayılı Yasa'nın
2. Maddesine Göre
İncelemiş ve
GİNA
15.81
Murat İLKME
Şehir Planlama
Şube Müdürü

[Signature]

[Signature]

[Handwritten signatures]

2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa kent merkezi; kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisindedir. Bursa İli morfolojisini; yerleşim alanları, barajlar, göller ve akarsular, platolar, ovalar, sazlık-bataklık alanı ve kumsal alanları oluşturmaktadır. Platolar Bursa İli'nin %30'unu, ovalar %26'sını, dağlar %40'ını kaplamaktadır.

Bursa kenti Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde kurularak doğu-batı-kuzey yönünde gelişmiştir. Planlama alanı yerleşim alanları içerisinde kalmaktadır. Bursa kentinin geniş düzlüklerini oluşturan Bursa ovasının güneyinde yer almaktadır. Dolayısı ile planlama alanı genel itibari ile düz bir yapıya sahiptir. Alan içerisinde eğim kuzeyden güney yönüne doğru artmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alan irdelendiğinde; alan 103 metre kotunda yer aldığı tespit edilmiştir. Bölgenin eğim durumu %0-1 aralığındadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan Değişikliğine konu 220 ada 11 parsel üzerinde Futbol Tesisleri, 220 ada 10 parselde bu tesisin otopark ve bahçe bölümü, 223 ada 43 parsel üzerinde Gürsu Şehir Stadı, 223 ada 43 parselin güneyindeki tescil harici alanda Mustafa Hallaç Parkı, 217 ada 3 parsel üzerinde bir bölümünde Gürsu Belediyesi GES tesisleri yer almaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

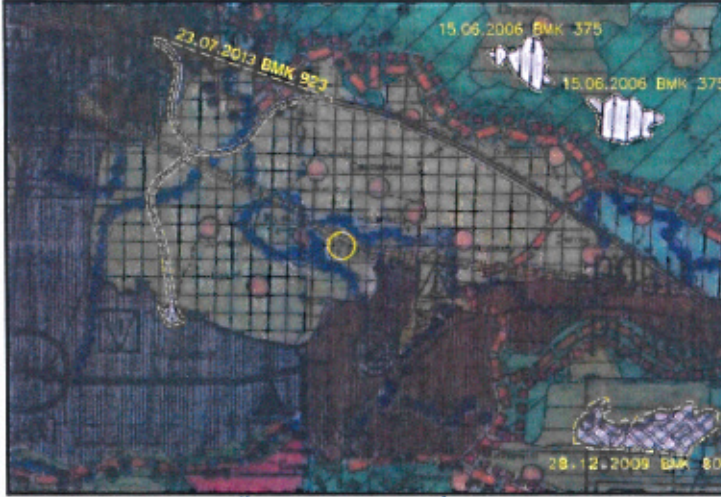
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Zafer Mahallesi, 217 ada 3 parsel, 220 ada 10-11 parseller, 223 ada 42 parsel 223 ada 42 parselin güneyi tescil harici (eski 223 ada 43-44 parseller) alanı kapsamaktadır. **Toplam Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan ise 68393,71 m²'dir.**

- 217 ada 3 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 22573,51 m² yüzölçümüne sahip Gürsu Belediyesi (404465/2257351) ve Bursa Büyükşehir Belediyesi (1852886/2257351) mülkiyetindedir.
- 220 ada 10 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 2496,00 m² yüzölçümüne sahip ve Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.
- 220 ada 11 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 8974,00 m² yüzölçümüne sahip ve Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.
- 223 ada 42 parsel tapuda "futbol sahası ve yeşil alan" vasfında olup 27592,93 m² yüzölçümüne sahip ve Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.



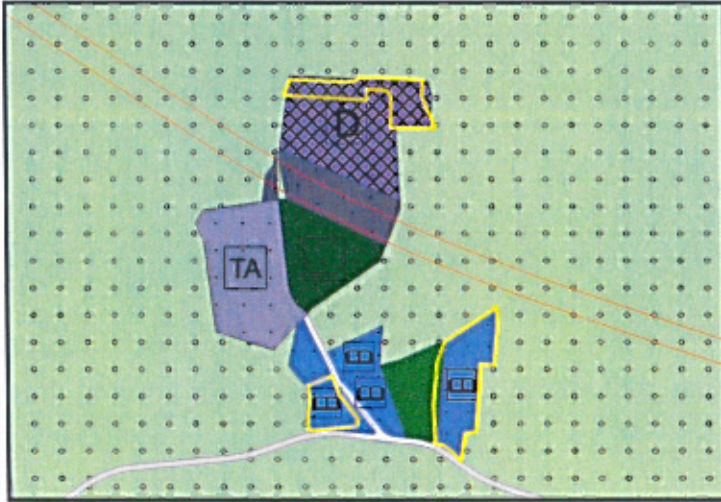
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



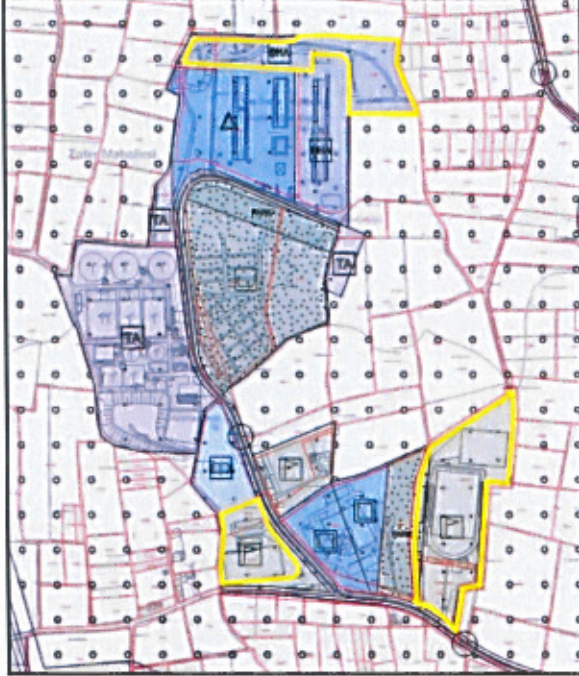
İmar Planı Değişikliği konu alan; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları kapsamında "**Özel Mahsul Alanında**" kalmaktadır.

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



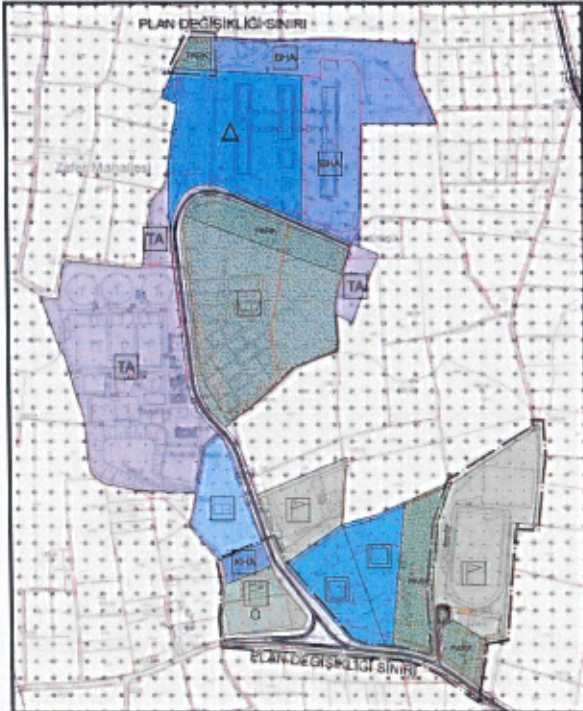
İmar Planı Değişikliği konu alan; Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında planlama alanı "**Depolama Alanı ve Sosyal Tesis Alanında**" kalmaktadır.

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



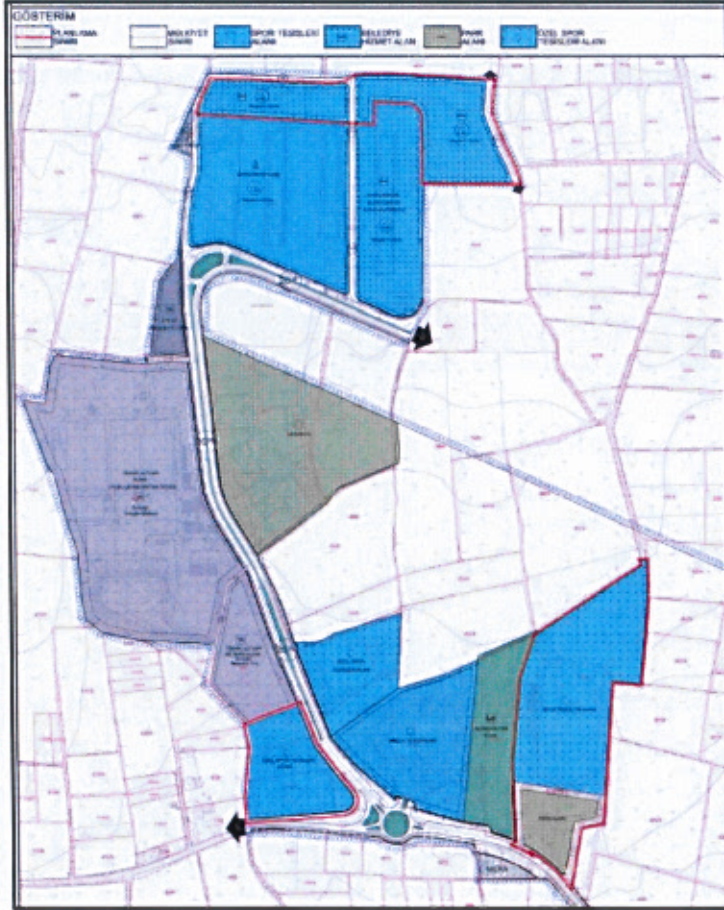
İmar Planı Değişikliği konu alan; 1/5.000 Ölçekli Gürsu Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında planlama alanı "220 ada 10-11 parseller, 223 ada 42 parsel ve güneyindeki tescil harici alan Spor Alanında, 217 ada 3 parsel Belediye Hizmet Alanında" kalmaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin fonksiyon değişikliği de içermesinden dolayı eşgüdüm halinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği de hazırlanmıştır.



Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Nazım İmar Planı ile Uygulama İmar Planı arasındaki sınır uyumsuzlukları düzeltilmiş, 220 ada 10 parsel Kamu Hizmet Alanına çevrilmiş, 220 ada 11 parsel uygulama imar planında olduğu gibi Özel Spor Tesisleri Alanına çevrilmiş ve sınırları düzenlenmiş, 223 ada 42 parseldeki Spor Tesisleri Alanının sınırları düzeltilmiş güney kısmında Yol Alanı ve Park Alanı düzenlenmiş, 217 ada 3 parselin batı bölümünde Park Alanı düzenlenmiş, Özel Spor Tesisleri Alanı ile Sağlık Tesisleri Alanı arasındaki yol ve imar hatları Uygulama İmar Planı esas alınarak düzenlenmiştir.

2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



1/1000 ölçekli Gürsu Revizyon Uygulama İmar Planında; 220 ada 10-11 parseller "Özel Spor Tesisleri Alanında", 223 ada 42 parsel "Spor Tesisleri Alanında", 217 ada 3 parsel "Belediye Hizmet Alanında", 223 ada 42 parsel güneyindeki tescil harici alan ise "Park Alanı ve Yol Alanında" kalmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gürsu İlçesi, Zafer Mahallesi, 217 ada 3 parsel, 220 ada 10-11 parseller, 223 ada 42 parsel 223 ada 42 parselin güneyi tescil harici (eski 223 ada 43-44 parseller) alanı kapsamaktadır.

217 ada 3 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 22573,51 m² yüzölçümüne, 220 ada 10 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 2496,00 m² yüzölçümüne, 220 ada 11 parsel tapuda "arsa" vasfında olup 8974,00 m² yüzölçümüne, 223 ada 42 parsel tapuda "futbol sahası ve yeşil alan" vasfında olup 27592,93 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan ise 68393,71 m²'dir.**



1/1000 ölçekli Gürsu Revizyon Uygulama İmar Planında; 220 ada 10-11 parseller “**Özel Spor Tesisleri Alanında**”, 223 ada 42 parsel “**Spor Tesisleri Alanında**”, 217 ada 3 parsel “**Belediye Hizmet Alanında**”, 223 ada 42 parsel güneyindeki tescil harici alan ise “**Park Alanı ve Yol Alanında**” kalmaktadır.

Gürsu İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün 02.12.2024 tarih 2024120215234666096 sayılı yazısında “...220 ada 10 parselde 2496,00 m² yüzölçümlü ve mülkiyeti Hazineye ait taşınmazın; İfraz, Tapu Tescil işlemleri tamamlanarak, İlçe Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası yapılmak üzere İçişleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına 2 yıl süreli olarak tahsis edildiği bildirilmiştir. Bahse konu taşınmaz ile ilgili olarak; İmar Planında Özel Spor Tesisleri alanında kalan taşınmazın, Yatırım Programına teklif edilebilmesi için plan tadilatı yapılarak, Emniyet Hizmet Alanına alınması...” talep edilmiştir.

Gürsu Emniyet İlçe Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda bölge ihtiyaçları doğrultusunda 220 ada 10 parselde Emniyet Hizmet Binası yapılabilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; “220 ada 10 parsel Özel Spor Tesisleri Alanından çıkarılarak, Emsal 1,50 – Yençok 4 kat, yoldan 10 metre, tarım alanından 5 metre, diğer komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli Resmi Kurum Alanı (Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası) alanına çevrilmiş, 220 ada 11 parseldeki Özel Spor Tesisleri Alanında yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 10 metre, tarım alanından 5 metre, komşu parsellerden 3 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. Üzerinde Gürsu İlçe Stadının olduğu 223 ada 42 parseldeki Spor Tesisleri Alanı güneye doğru büyütülmüş, doğu cephesinden 3 metre, diğer cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış, 223 ada 42 parselin güneyindeki 7 metrelik yol hattı 10 metre olarak düzenlenerek dönüş kulpu yapılmış, park alanı tekrar düzenlenmiştir. 217 ada 3 parselin batı tarafı Belediye Hizmet Alanından çıkarılarak Park Alanı olarak düzenlenmiş, imar hatları ile kadaströ hatları arasındaki uyumsuzluklar düzeltilmiştir.”

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11.maddesinde; “...İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.” hükmü yer almaktadır.



| ALTYAPI ALANLARI | | NÜFUS GRUPLARI | | |
|-----------------------------------|---|---|--|--|
| EĞİTİM TESİSLERİ ALANI | | Anaokulu | | |
| | | Bilkolaj | | |
| | | Ortaokul | | |
| | | Gündüzlük Lise | | |
| | | Yatılı Lise | | |
| | | Endüstri Meslek Lisesi, | | |
| | | Çok Programlı Lise | | |
| | | Rehabilitasyon ve | | |
| | | Rehabilitasyon Merkezleri | | |
| | | Halk Eğitimi Merkezi | | |
| Okullarına Enstitüsü | | | | |
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR | II. ÇEŞİTLİ AMAÇLI DAĞILIMLI YEŞİL ALAN ALAN ALANLARI | Çocuk Bahçesi | | |
| | | Park | | |
| | | Meydan | | |
| | | Semt Spor Alanı | | |
| | | Botanik Park | | |
| | | Mezraa Yeri | | |
| | | Rekreasyon | | |
| | | Hayvanat Bahçesi | | |
| | | Kent Ormanı | | |
| | | Ağaçlandırılacak Alan | | |
| SAĞLIK TESİSLERİ ALANI | | Fuar, Panayır ve Festival Alanı | | |
| | | Teatro | | |
| | | Aile Sağlık Merkezi | | |
| | | Basamak Sağlık Tesisleri | | |
| | | Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi | | |
| | | Doğum ve Çocuk Bakım Evi | | |
| | | Dental Hastaneler | | |
| | | İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri | | |
| | | Yatılı Rehabilitasyon Hastaneleri | | |
| | | Sağlık Kampusleri | | |
| SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI | | Küçük İbadet Yeri | | |
| | | Orta İbadet Yeri | | |
| | | Büyük İbadet Yeri ve Kültürel | | |
| | | TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç) | | |

Yandaki tablo Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablosudur. Yukarıdaki yönetmelik hükümlerinden de anlaşılacağı üzere tabloda yer alan fonksiyonlar imar planında sosyal donatı alanı kabul edilmektedir. Resmi Kurum Alanı ve Belediye Hizmet Alanı bu tabloda yer almadığından donatı alanı sınıfına girmemektedir.

Nitekim altta açıklamasına yer verilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 9.4.2020 tarih ve E.81384 sayılı görüş yazısında bu duruma açıklama getirmiştir.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 73071928-305.99-E.81384 09.04.2020
Konu : İmar Planı Değişikliklerinde Eyleme Alan Ayrılması

İlgili : a) Başbakanlığın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 06.02.2018 tarihli ve 73071928-305.99-E.23292 sayılı yazısı.
b) TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 16.01.2020 tarihli ve 16.20.63 sayılı yazısı.

İlgili (b) yönü ile; 7181 sayılı Tapu Kanunu ve İmar Kanunlarında Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde değişiklik yapılarak Dörtüncü Dereceki Payın (DOP) 545'e çıkarıldığı, Belediye Hizmet Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Rekreasyon Alanına DOP ile düzenlemeye tabi tutulacak alanlar içerisinde yer aldığı, aynı Kanunla yürürlüğe girmesiyle imar planlarında özel mülkiyette olan ve imar uygulanması mümkün bölgede Rekreasyon Alanı olarak tanımlanan, büyük ölçüde Belediye Hizmet Alanı gibi alanlara kaldrılması gibi plan değişikliklerinin gündeme gelmesine bağlı olarak, ilgili (a) yazısındaki "Sosyal Altyapı Alanları Anonimde sayılmayan "Belediye Hizmet Alanı" kavramına göre fonksiyonları itibarıyla EK-2 tablosunda herhangi bir alan standardı getirilmesini öngörülen eyleme alanı ayrılması zorunluluğu bulunmaktadır." ifadelerine yer verilmek, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen ilgili standartlar ve alan büyüklükleri için EK-2 Tablosunda herhangi bir değişiklik yapılmadığı, dolayısıyla Belediye Hizmet Alanlarına ilişkin kalan herhangi bir standart bulunmadığı, görüşler idare sorularına ilişkin olduğu değerlendirilerek, hazırlanan plan/plan değişikliklerinde Belediye Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı, Ağaçlandırılacak Alan gibi DOP ile düzenlemeye tabi edilen alanların kaldrılması/uzatılması durumunda eyleme alanı ayrılması gereği görülmüştüğü hususunda görüşünüz istenmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine (MPYY) ekide yer alan "EK-2: Farklı Nüfus Gruplarında Ayrılmış Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlgili Standartlar ve Ayrılmış Alan Büyüklükleri Tablosu"nda öngörülen ilgili standartlar ve alan büyüklükleri yer alan ve ayrıca kaldrılması bakımından "planlamada" konuya ilişkin, buna mukabil 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde belirtilen DOP esas ile DOP'ın elde edilerek kullanılmaları ile "imar uygulanması" konusuna ilişkin bilginde fayda görülmüştür.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 73071928-305.99-E.81384 09.04.2020
Konu : İmar Planı Değişikliklerinde Eyleme Alan Ayrılması

Bu itibarla, ilgili (a) yazısında yapılan açıklamaları dikkate alarak bir husus baharınca olmak üzere, yinelenerek gerekirse EK-2 Tablosunda yer alan kullanılmaları için eyleme alanı ayrılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Diğer yandan, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde 5. Maddesinde, "Dörtüncü Dereceki Payın, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyaç alanı yer, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yerli suka, ibadet yeri ve karavân. Milli Eğitim Bakanlığınca bağlı öğrenim yetersiz eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığınca bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, arazi spor alanı, aile sosyal tesis alanları ve diğerleri, otopark hariç çevre kontrolüne uygulanmış yer, su yeri, resmi kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, dış tesis yapılmaması veya olmayan yapılmaması için, rekreasyon alanı olarak ayrılacak parsel ve mezar alanları gibi önemli hizmet alanlarında eyleme alanı ayrılması ilgili mevzuatın başka mevzuatla kullanılmaması" hükmü yer almaktadır. Bu maddede ayrıca yazılmayan Yönetmeliğin de önemli hizmet alanlarının hangi kullanılmaları için ayrılması yer verilmektedir. Buna göre DOP'ın ayrılmasında önemli hizmet alanlarında da bu hizmetlere ilişkin tesislerde başka mevzuatla kullanılmaması için ayrılması gerekmektedir.

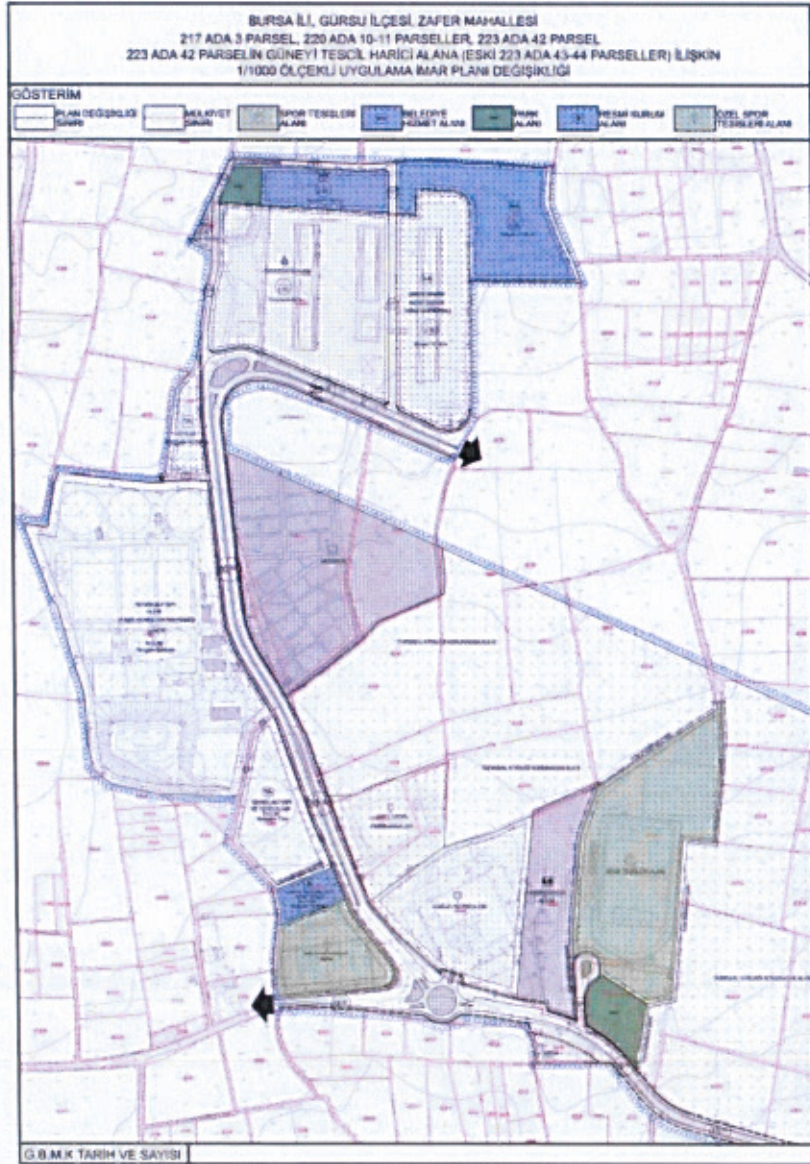
Ayrıca, Danıştay 6. Dairesinin konu ile ilgili kararlarında da açıklanacağı üzere, DOP'ın ayrılmasında önemli hizmet alanları özel mülkiyete konu edilmeyeceği, DOP'ın ayrılacak alanların kullanım amacının değiştirilmesi sonucu bu alanların, Kanunda belirtilen diğer düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan önemli hizmet ve tesis alanlarına ihtiyacı dışında kullanılmaması, yani DOP olarak belirlenmesi alanları, sadece Kanunda belirtilen amaçlarla kullanılması hususunda bulunmuşta değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda, ilgili (b) yazıda bahsedilen Belediye Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı, Ağaçlandırılacak Alan gibi MPYY Ek-2 Tablosunda yer alan imar planında önemli hizmet alanlarına ayrılmış alanlar arazi ve arazi düzenlemesine konu edilerek DOP'ın elde edilmiş olması durumunda, bu alanların kaldrılması/uzatılmasına yönelik imar planı değişikliklerinde eyleme alanı ayrılması gerektiği, arazi ve arazi düzenlemesine konu edilmesini bilinde ise eyleme alanı ayrılması gerek olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilginiz için rica ederim.

V. Endir KAYAPINAR
Bakan'a
Genel Müdüre

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 220 ada 10 parselin Özel Spor Tesisleri Alanından, Resmi Kurum Alanına çevrilmesi sonucu azalan spor alanı, 223 ada 42 parseldeki Spor Tesisleri Alanının güneye doğru bütüylmesi ile karşılanmış, 223 ada 42 parselin güneyindeki tescil harici alanda yer alan Park Alanında meydana gelen azalma, 217 ada 3 parselin bir bölümünün Belediye Hizmet Alanından, Park Alanına çevrilmesi ile karşılanmıştır. Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablosuna göre donatı alanı kabul edilen Park Alanında ve Spor Alanında (Özel Spor Tesisleri Alanı + Spor Tesisleri Alanı) azalma meydana gelmemiş, Belediye Hizmet Alanında 912,55 m² azalma meydana gelirken Resmi Kurum Alanında 2495,82 m² artış meydana gelmiştir.

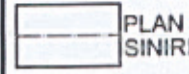
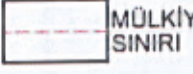

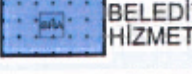
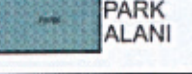

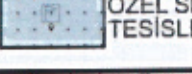


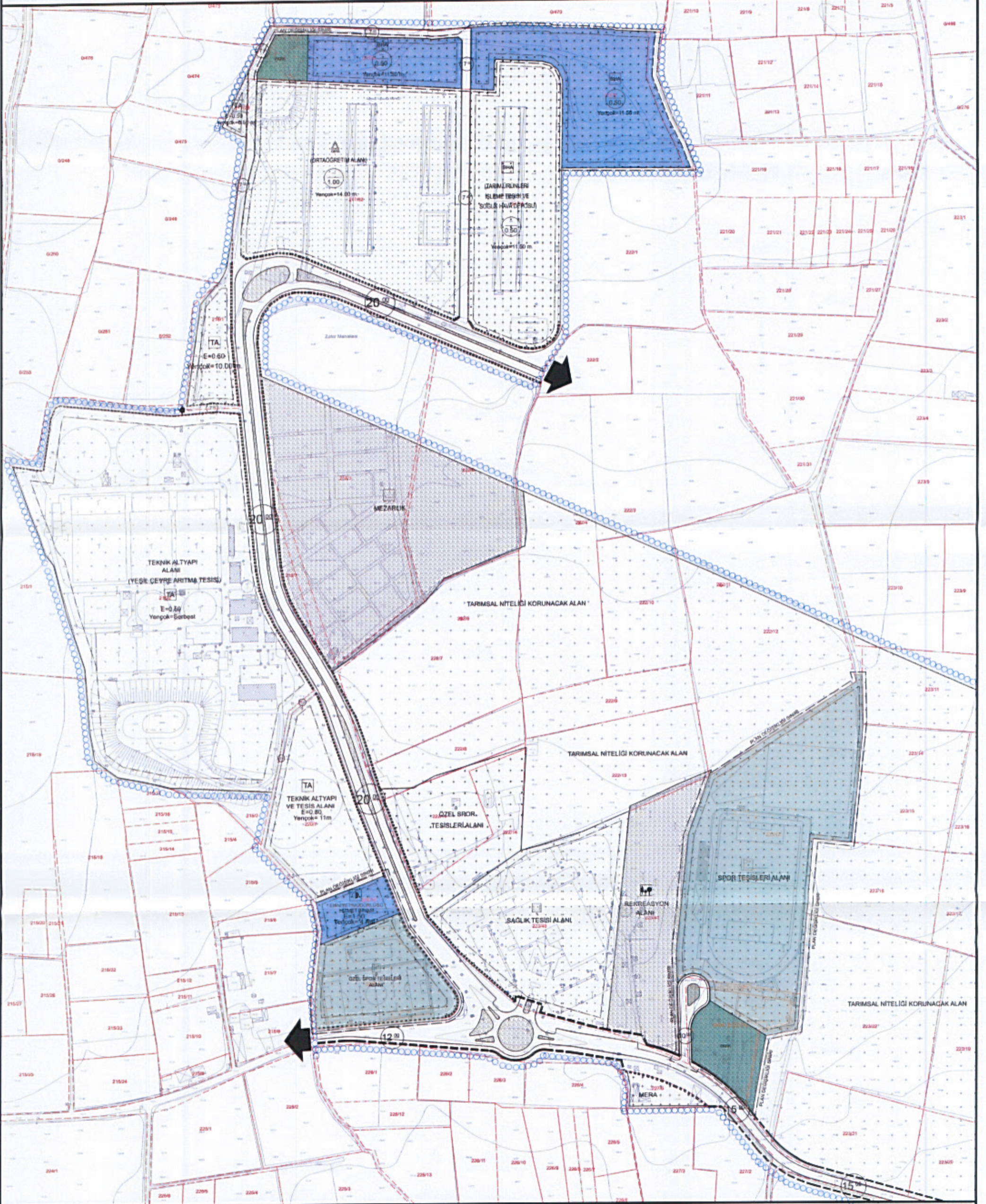
Ca



BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ, ZAFER MAHALLESİ
217 ADA 3 PARSEL, 220 ADA 10-11 PARSELLER, 223 ADA 42 PARSEL
223 ADA 42 PARSELİN GÜNEYİ TESCİL HARİCİ ALANA (ESKİ 223 ADA 43-44 PARSELLER) İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

| | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|---|-----------------|---|----------------------|--|-----------------------|---|------------|---|-------------------|---|---------------------------|
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI |  | MÜLKİYET SINIRI |  | SPOR TESİSLERİ ALANI |  | BELEDİYE HİZMET ALANI |  | PARK ALANI |  | RESMİ KURUM ALANI |  | ÖZEL SPOR TESİSLERİ ALANI |
|--|-------------------------|---|-----------------|---|----------------------|--|-----------------------|---|------------|---|-------------------|---|---------------------------|



G.B.M.K TARİH VE SAYISI